



Inserat ID: 213254

erstellt am : 28.03.2026

Objekttyp: 38

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1200000€

Straße: Untere Landstraße

3500 Krems an der Donau

Niederösterreich Österreich

### Kontaktinformationen:

Richard Abdel-Asis

Tel:

r.abdel-asis@immocentral.at

Wohnfläche: 337.06m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 595.32m<sup>2</sup>

Grundfläche: 292m<sup>2</sup>

### Cashflow-Zinshaus mit Upside



Die Liegenschaft gliedert sich in zwei gewerblich genutzte Geschäftslokale sowie zwei Obergeschosse mit insgesamt fünf Bestandseinheiten.

Laut einer vorliegenden, unverbindlichen Studie besteht die Möglichkeit eines Dachgeschossausbaus mit hofseitigen Freiflächen, wodurch zusätzliches Entwicklungspotenzial gegeben ist.

Flächen & Vermietungssituation: Die aktuelle Nutzfläche beträgt gemäß Zinsliste ca. 595 m<sup>2</sup> und stellt sich wie folgt dar:

ca. 466 m<sup>2</sup> befristet vermietet  
ca. 71 m<sup>2</sup> unbefristet vermietet  
ca. 58 m<sup>2</sup> leerstehend

Dies entspricht einer Leerstandsquote von rund 9,7 %.

Die Mietvertragsstruktur weist ? bezogen auf die vermietete Fläche ? einen Anteil von rund 87 % befristeten Mietverhältnissen sowie rund 13 % unbefristeten Mietverhältnissen auf.

Wirtschaftliche Eckdaten:

Kaufpreis: ? 1.200.000,- (indikativ)

m<sup>2</sup>-Preis: ca. ? 2.000,-

Jahresnettoertrag: ca. ? 47.312,-

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig. Infrastruktur / Entfernungen Gesundheit/Arzt

## Eckdaten

Grundfläche: 292m<sup>2</sup>

Wohnfläche: 337.06m<sup>2</sup>

Nutzfläche: 595.32m<sup>2</sup>

Nutzungsart: Privatimmobilie

Befuerung: Gas,Wasser-Elektro,

hwbwert: 180m<sup>2</sup>

hwbklasse: Em<sup>2</sup>

fgeewert: 2.4m<sup>2</sup>

fgeeklasse: Em<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Kaufpreis: 1200000€

Nebenkosten: 1300€

## Kontaktinformationen

Vorname: Richard

Nachname: Abdel-Asis

E-Mail: r.abdel-asis@immocentral.at